



Научная статья

Original article

УДК: 347

DOI 10.55186/27131424_2025_7_4_1

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ В УСЛОВИЯХ ЦИФРОВИЗАЦИИ: АНАЛИЗ РИСКОВ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF REAL ESTATE TRANSACTIONS IN
THE CONTEXT OF DIGITALIZATION: ANALYSIS OF LIABILITY RISKS

С.П. Усач, студентка юридического факультета, Государственный университет по землеустройству, Москва, sofiakreet@gmail.com

В. Г. Борисова-Жарова, канд. юр. наук, доцент кафедры частного права, Государственный университет по землеустройству, Москва, vzharova@yahoo.com

S.P. Usach, student of the faculty of law, State University of Land Use Planning, Moscow, Moscow, sofiakreet@gmail.com

V. G. Borisova-Zharova, candidate of law sciences, associate professor, State University of Land Use Planning, Moscow, Moscow, vzharova@yahoo.com

Аннотация. Статья посвящена анализу правовых проблем и рисков ответственности, возникающих в сфере оборота недвижимости в условиях активной цифровой трансформации. Отмечается, что внедрение таких технологий, как удаленная идентификация, электронный документооборот, электронная регистрация прав и использование смарт-контрактов, значительно ускоряет транзакции, но при этом опережает формирование адекватной правовой базы.

Abstract. This article analyzes the legal challenges and liability risks arising in the real estate sector amidst active digital transformation. It is noted that the introduction of technologies such as remote identification, electronic document management, electronic title registration, and smart contracts significantly accelerates transactions, but is also lagging behind the development of an adequate legal framework.

Ключевые слова: цифровизация недвижимости, электронная регистрация, УКЭП, смарт-контракт, блокчейн, правовые риски, ответственность, удаленная идентификация, мошенничество, персональные данные

Keywords: real estate digitalization, electronic registration, enhanced electronic signature, smart contracts, blockchain, legal risks, liability, remote identification, fraud, personal data

Цифровая трансформация экономики активно проникает в сферу оборота недвижимости, традиционно отличающуюся консервативным и формализованным подходом. Внедрение цифровых технологий, таких как удаленная идентификация, электронные документооборот и блокчейн, сулит значительное ускорение процедур, снижение транзакционных издержек и повышение прозрачности. Однако стремительное развитие цифровых инструментов опережает формирование адекватного и целостного правового поля. Это порождает ряд системных проблем и новых рисков ответственности для всех участников сделок, что требует тщательного анализа и выработки адаптивных механизмов правового регулирования.

Современный этап цифровизации в России и мире характеризуется следующими ключевыми тенденциями:

1) дистанционное заключение сделок – возможность подачи документов и подписания договоров через портал госуслуг или иные платформы с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП) (Эрделевский, 2021: 36);

2) электронная регистрация прав – взаимодействие с Росреестром в электронном формате, что значительно сокращает сроки регистрации перехода прав;

3) использование смарт-контрактов – на базе технологии блокчейн создаются самоисполняемые контракты, где перевод права и расчеты могут происходить автоматически при наступлении заранее установленных условий(Белов,2021:120);

4) цифровые платформы и маркетплейсы – появление онлайн-сервисов, агрегирующих предложения и позволяющих проводить почти всю сделку, включая подбор объекта, проверку юридической чистоты и онлайн-подписание.

Несмотря на очевидные преимущества, каждая из этих инноваций создает специфические правовые риски (Кирилловых, 2022: 34).

Первая проблема возникает при идентификации сторон сделки. Это наиболее критичный риск в цифровой среде – мошенничество с использованием поддельной или скомпрометированной электронной подписи, а также недостаточно надежная система удаленной идентификации.

В случае несанкционированной сделки, совершенной третьим лицом, возникает сложный вопрос о распределении убытков. Будет ли нести ответственность владелец УКЭП, не обеспечивший ее сохранность? Или удостоверяющий центр, выдавший подпись с нарушениями? Или регистрирующий орган, принялший документы от ненадлежащего лица? Действующее законодательство не содержит четкого разграничения ответственности в таких ситуациях, что создает правовую неопределенность и судебные риски для добросовестных собственников.

Вторая проблема связана с действительностью электронных документов и сделок. Формальное несоответствие электронного документа или процедуры его подписания требованиям закона может повлечь признание сделки недействительной. Для нотариально удостоверенных сделок с недвижимостью, которые переводятся в цифровой формат, особую остроту приобретает вопрос о соответствии электронного нотариального действия традиционным стандартам. Ответственность нотариуса в случае ошибки или технического сбоя при

дистанционном удостоверении сделки пока не имеет устоявшейся судебной практики. Аналогичные риски возникают при использовании смарт-контрактов, чей правовой статус в российском законодательстве окончательно не определен. Кто будет нести ответственность за ошибку в коде смарт-контракта, приведшую к убыткам: разработчик, владелец платформы или стороны сделки? (Безенко, 2022: 56)

Третья проблема – это обеспечение конфиденциальности и защиты персональных данных. Цифровая обработка большого массива конфиденциальных данных (паспортные данные, сведения о правах на объекты, финансовые условия сделок) повышает риск утечек и несанкционированного доступа. Операторы платформ, нотариусы, риелторы и госорганы, работающие в цифровой среде, несут повышенную ответственность по Федеральному закону «О персональных данных». В случае утечки потерпевшие могут взыскать убытки, а контролирующие органы – наложить значительные штрафы. Однако механизм доказывания размера убытков и вины конкретного лица в цепи цифровой обработки данных крайне усложнен(Латынцев, Синенко, 2023: 41).

Четвертая проблема вытекает из «цифрового разрыва» и защиты уязвимых категорий граждан. Не все граждане в равной степени готовы к полноценному участию в цифровых сделках в силу возраста, недостаточной технической грамотности или отсутствия необходимого оборудования. Возникает риск злоупотреблений со стороны более технически подкованных контрагентов или посредников. Пожилой человек может не до конца понимать суть действий, совершаемых с помощью УКЭП, что может быть квалифицировано как заблуждение или обман. В этом случае деликтная ответственность за причинение вреда может быть возложена на недобросовестную сторону, но доказывание таких фактов в суде представляет значительную сложность.

В целях минимизации рисков и совершенствования законодательства и для снижения обозначенных рисков ответственности необходим комплексный подход:

1) совершенствование законодательной базы – требуется принятие специального закона, детально регулирующего дистанционные сделки с

недвижимостью, который четко разграничит ответственность между владельцем УКЭП, удостоверяющим центром и регистрирующим органом; закрепит правовой статус смарт-контрактов и распределит ответственность за ошибки в их коде и установит повышенные стандарты безопасности для информационных систем, используемых в обороте недвижимости;

2) развитие технологий идентификации – внедрение биометрических данных и многофакторной аутентификации для максимального снижения риска несанкционированного доступа;

3) повышение цифровой грамотности населения – создание государственных и профессиональных программ, разъясняющих порядок и риски цифровых сделок;

4) формирование единой и защищенной цифровой экосистемы – интеграция всех участников рынка (Росреестр, БТИ, нотариат, банки, МФЦ) в единое безопасное информационное пространство для исключения возможности манипуляций с данными.

Цифровизация оборота недвижимости – это объективный и необратимый процесс, несущий в себе огромный потенциал для оптимизации. Однако сопутствующие ему правовые проблемы создают новую, сложную палитру рисков гражданско-правовой, деликтной и даже административной ответственности. Наложение архаичных правовых конструкций на цифровые реалии порождает значительные пробелы и коллизии. Успешное развитие данного направления напрямую зависит от способности законодателя и правоприменительной практики оперативно реагировать на вызовы, создавая сбалансированную, технологически нейтральную и безопасную правовую среду, которая будет защищать права и интересы всех участников сделок в условиях цифровой экономики.

Список источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.08.2025).

2. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 31.07.2025) О государственной регистрации недвижимости (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2025).
3. Федеральный закон от 06.04.2011 N 63-ФЗ (ред. от 21.04.2025) Об электронной подписи.
4. Бадулин К.А. Цифровизация оборота недвижимости: проблемы теории и практики. – М.: Проспект, 2022. – 192 с..
5. Белов В.А. Цифровые финансовые активы и смарт-контракты. – М.: Юрайт, 2021.
6. Гражданское право: В 2 т. Том 1: Учебник / Под ред. Б.М. Гонгalo, П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2022.
7. Эрделевский А.М. Сделки с недвижимостью: оформление, регистрация, споры. – М.: Юрист, 2021.
8. Абрамов В.Л. Риски использования электронных сервисов при совершении сделок с недвижимостью // Закон. – 2023. – № 5. – С. 78-89.
9. Бевзенко Р.С. Сделки с недвижимостью в электронной форме: новые возможности и старые проблемы // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2022. – № 3. – С. 56-72.
10. Гришаев С.П. Электронная регистрация сделок с недвижимостью: проблемы и перспективы // Жилищное право. – 2023. – № 4. – С. 15-25.
11. Кирилловых А.А. Цифровая трансформация оборота недвижимости: правовые риски и гарантии // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2022. – № 8 (251). – С. 34-47.
12. Латынцев А.В., Синенко В.С. Ответственность сторон при совершении сделок с недвижимостью с использованием цифровых технологий // Юрист. – 2023. – № 10. – С. 41-46.
13. Чикулаев Р.В. Смарт-контракты в обороте недвижимости: миф или реальность? // Законодательство. – 2023. – № 1. – С. 29-35.

List of sources

1. Civil Code of the Russian Federation (Part One) of November 30, 1994, No. 51-FZ (as amended on July 31, 2025) (as amended, entered into force on August 1, 2025).

2. Federal Law of July 13, 2015, No. 218-FZ (as amended on July 31, 2025) On State Registration of Real Estate (as amended, entered into force on September 1, 2025).
3. Federal Law of April 6, 2011, No. 63-FZ (as amended on April 21, 2025) On Electronic Signatures.
4. Badulin, K.A. Digitalization of Real Estate Circulation: Theoretical and Practical Issues. – M.: Prospect, 2022. – 192 p.
5. Belov V.A. Digital financial assets and smart contracts. – M.: Yurait, 2021.
6. Civil law: In 2 volumes. Volume 1: Textbook / Ed. by B.M. Gongalo, P.V. Krasheninnikov. – M.: Statut, 2022.
7. Erdelevsky A.M. Real estate transactions: execution, registration, disputes. – M.: Jurist, 2021.
8. Abramov V.L. Risks of using electronic services in real estate transactions // Law. – 2023. – No. 5. – pp. 78-89.
9. Bevzenko R.S. Real estate transactions in electronic form: new opportunities and old problems // Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation. – 2022. – No. 3. – P. 56-72.
10. Grishaev S.P. Electronic registration of real estate transactions: problems and prospects // Housing law. – 2023. – No. 4. – P. 15-25.
11. Kirillovykh A.A. Digital transformation of real estate turnover: legal risks and guarantees // Property relations in the Russian Federation. – 2022. – No. 8 (251). – P. 34-47.
12. Latyntsev A.V., Sinenko V.S. Liability of the parties in real estate transactions using digital technologies // Jurist. – 2023. – No. 10. – P. 41-46.
13. Chikulaev R.V. Smart contracts in real estate turnover: myth or reality? // Legislation. – 2023. – No. 1. – P. 29-35.

© С.П. Усач, В. Г. Борисова-Жарова, 2025 Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №4, 4-10

Для цитирования: С.П. Усач, В. Г. Борисова-Жарова Проблемы правового регулирования сделок с недвижимостью в условиях цифровизации: анализ рисков ответственности// Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №4, 4-10